



E-mail : aful@leparcdelesigny.com
Téléphone : 01.70.33.74.76
Site internet : www.parcdelesigny.com

Lésigny, le 19 février 2026

Assemblée Générale Ordinaire Convocation 2026

Les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny » sont invités à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire de la résidence du Parc de Lésigny qui se tiendra le :

**Mardi 10 Mars 2026 à 20 heures 30 à la Salle de Spectacle "l'Entre Deux"
Complexe de l'Entre Deux Parcs, Avenue des Hyverneaux 77150 LESIGNY**

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire est le suivant :

1. Rapport moral du Président ;
2. Présentation de l'organisation de l'AFUL et élection des nouveaux membres du Comité Syndical ;
3. Rapport d'activité des différentes commissions pour l'année 2025 ;
4. Approbation des comptes de l'année 2025 et quitus au comité ;
5. Approbation du budget prévisionnel pour 2026 ;
6. Approbation du programme prévisionnel d'investissement ;
7. Fixation du montant des cotisations pour l'année 2026 visant à déterminer les dépenses courantes ;
8. Fixation du premier acompte des cotisations pour l'année 2027 ;
9. Questions diverses.
10. Passage au bulletin de vote

Nous vous prions de venir personnellement assister à cette Assemblée ou de vous y faire représenter, conformément aux dispositions statutaires, par votre conjoint, ascendant, descendant majeur ou tout autre propriétaire de l'ensemble immobilier.

Les mandats se donnent par écrit à l'aide du pouvoir joint à la présente convocation et tout mandataire ne peut détenir plus de dix pouvoirs.

Afin de faciliter l'émargement de la feuille de présence et l'éventuelle remise des pouvoirs, vous pouvez vous présenter à partir de 20 heures.

Nous vous précisons que :

1. L'accès à la salle est subordonné à la présentation d'une pièce d'identité en cours de validité ;
2. L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans règle de quorum, et les décisions sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés ;
3. Tout propriétaire peut demander au Comité Syndical, par écrit et avant le 21 février 2026 l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire d'une ou plusieurs questions complémentaires, qui seront traitées dans la rubrique "questions diverses" lors de l'Assemblée Générale.

Sont joints à la présente convocation les documents suivants :

1. Texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire ;
2. Rapport moral du Président ;
3. Présentation de l'organisation de l'AFUL ;
4. Rapport de la commission des Finances
5. Comptes au 31/12/2025 ;
6. Budget prévisionnel 2026 ;
7. Rapport d'activité des différentes commissions ;
8. Pouvoir.

En sus de la présente convocation, les documents suivants seront consultables en ligne avant l'Assemblée Générale sur le site internet de l'AFUL, rubrique « Documents confidentiels » avec le code d'accès **AG77150** ou directement au bureau de l'AFUL :

Commission des Finances :

- Le bilan (actif/passif) ;
- Le compte de résultat détaillé ;

Commission des Travaux :

- Bilan de l'année 2025 ;
- Présentation des travaux envisagés pour l'année 2026 ;

Commission des Loisirs :

- Bilan de l'année 2025 ;
- Prévisions pour l'année 2026 ;

Commission Administrative et Juridique :

- Bilan de l'année 2025 ;
- Prévisions pour l'année 2026 ;

Commission Sécurité :

- Bilan de l'année 2025 ;

Commission Tournage - Accueil des nouveaux résidents :

- Bilan de l'année 2025 ;

Nous vous remercions par avance de votre participation et vous prions de croire Madame, Monsieur, en notre dévouement.

Assemblée Générale Ordinaire

Texte des résolutions

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir délibéré, entendu les explications données par le Comité syndical et obtenu les réponses aux questions posées, se prononce sur chacune des résolutions suivantes :

Première résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire procède à l'élection des candidats en qualité de membres du Comité syndical.

Deuxième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2025 et donne quitus de leur gestion au Comité Syndical sortant.

Troisième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve les prévisions de recettes et de dépenses courantes pour l'exercice 2026.

Quatrième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le programme prévisionnel d'investissements s'élevant à la somme de 105 200 €.

Cinquième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le montant des charges pour l'année 2026 qui sera fixé à la somme de 1200 € (1120 € pour les démissionnaires historiques du Centre de loisirs).

Sixième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant du premier appel de charge au 31 janvier 2027 à la somme de 600 €.

Septième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le Règlement Intérieur du Centre de Loisirs, de la piscine et des terrains de tennis.

Huitième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir le nombre d'invités par jour et par lot à 6 personnes.

Neuvième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir le système des invitations mis en place par l'AG 2024, à savoir : 20 invitations possibles du lundi au vendredi et 8 invitations possibles du lundi au dimanche.

Dixième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de maintenir la possibilité donnée aux résidents, sans décompter d'invitation, de pouvoir inviter jusqu'à 4 personnes par jour, le lundi-mardi-jeudi-vendredi entre 12h00 et 14h30 (**accès limité uniquement à la restauration, pas d'accès à la piscine**).

Onzième résolution (commission des loisirs) :

L'Assemblée générale ordinaire décide de suspendre les invitations à J-1 si les prévisions météorologiques annoncent des températures extérieures supérieures à 32 °C pour le lendemain (jour J).

Douzième résolution (commission des finances) :

L'Assemblée générale ordinaire considère que le traitement des rejets de prélèvement bancaires générant des frais n'ayant pas à être supportés par l'ensemble des résidents, décide de mettre en place un forfait de 20€ qui seront facturés au lot concerné pour chaque rejet de prélèvement le concernant.

Treizième résolution (commission des tournages) :

L'Assemblée Générale Ordinaire considère que les tournages récurrents dans un même pavillon sont assimilables à une activité commerciale- ce qui est interdit- aux dépens du voisinage. Par conséquent, l'Assemblée générale ordinaire décide d'instaurer une limite annuelle à deux tournages par lot, quelle qu'en soit la nature, et sous réserve de l'accord préalable du voisinage direct et du respect des dispositions en Annexe 3, page 34, du cahier des charges. A savoir que les dispositions en vigueur concernant les places restent inchangées.

Quatorzième résolution (commission des tournages) :

L'Assemblée Générale ordinaire rappelle que pour tout projet de tournage et ou prises de vues à réaliser au sein du Parc de Lésigny il est nécessaire que le résident obtienne deux autorisations préalables selon les dispositions Annexe 3, point 2. Page 34 du cahier des charges. Dès lors, en cas de tournage, non déclaré ou sans autorisation expresse de l'AFUL, réalisé sur le lot d'un résident, il sera considéré comme tournage sauvage et donnera lieu à une redevance forfaitaire de 1500€, imputé sur le lot du résident concerné et en l'absence de paiement par la société de production sous 15 jours à réception de la facture. L'accès au CDL sera suspendu jusqu'à l'acquittement de la facture ou du forfait.

Quinzième résolution (commission des travaux) :

L'Assemblée Générale ordinaire donne pouvoir au président pour signer les conventions d'une servitude de passage au profit de l'AFUL concernant les réseaux électriques et de communications.

Rapport moral du Président

Mesdames, Messieurs, chers résidents,

Au cours de cette année 2025 et pour diverses raisons, déménagement ou investissement au sein de la commune, certains membres de l'AFUL ont arrêté leur mandat. Je tiens donc à remercier Hervé NOIRBUISSON, Philippe CORMEE et Patrick SILIBERTO qui ont donné de leur temps et de leur énergie pour le bien de la résidence et de ses résidents.

Également, je remercie Aurélie POUËTRE, qui, cooptée en cours d'année nous a apporté son aide au sein de la commission communication mais qui ne pourra se présenter officiellement.

Pour finir, je remercie Michel DUMONT à qui j'ai succédé en tant que président et qui ne reconduira pas son mandat.

J'ai une pensée toute particulière pour la disparition d'Alain VINCENT, qui s'est investi auprès de l'AFUL pendant plusieurs années et qui a effectué un travail formidable concernant le déploiement de la fibre.

En ce qui concerne les arrivées, je souhaite la bienvenue à Marie-Christine METEREAU en tant que trésorière (déjà partie prenante pendant 3 ans à l'AFUL). Vous retrouverez leurs candidatures officielles au vote.

Je remercie Monsieur le Maire Michel PAPIN et ses adjointes et adjoints ainsi que la police Municipale.

Je remercie personnellement et au nom de l'AFUL la collaboration d'Alexandra qui centralise avec une belle énergie le secrétariat, la comptabilité et bien d'autres prestations.

Les éléments marquants de 2025 :

Nous avons fonctionné sur les nouvelles pompes à chaleurs, ce qui nous a permis de diminuer considérablement notre consommation et faire de belles économies.

Le déploiement de la fibre n'est pas réalisé à 100 % sur le parc et la commune, nous menons une action commune avec la municipalité pour régler les différentes problématiques recensées.

Un investissement complémentaire sur la pergola, par la mise en place des stores permettant ainsi l'utilisation de la terrasse, par les résidents même par mauvais temps. Également, la mise en place d'un chalet pour assurer la partie snack.

La création de la nouvelle cuisine n'ayant pu être réalisée pour la saison 2026, pour des raisons administratives, nous avons procédé à la rénovation du kiosque pour que les restaurateurs puissent travailler dans de bonnes conditions d'hygiène toute la saison.

Pour finir, nous vous informons de notre projet de rénovation des bureaux, de l'atelier et du garage de l'AFUL, qui sont aujourd'hui dans un état très précaire.

Communication

Afin de fluidifier la communication entre l'AFUL et les résidents, je vous rappelle que vous pouvez communiquer directement aux membres du Comité Syndical vos remarques, demandes ou suggestions : aful@leparcdelesigny.com

Le Président Alain SALMASO.

Présentation de l'organisation de l'AFUL

Situation au 10 mars 2026

I/ Composition du Bureau* membres du comité syndical sortants

Président	1 ^{er} Vice-Président	2 ^{ème} Vice-Président	Trésorier	Trésorier Adjoint	Secrétaire	Secrétaire Adjoint
Alain SALMASO	Michel DUMONT*	David PLATEL*	Marie-Christine METEREAU	Eric MENARD	Sophie GORINS*	Stéphanie RELUT*

II/ Composition des Commissions* membres du comité syndical en fin de mandat

<u>Commission Finances</u>	<u>Commission Travaux et Espaces verts</u>	<u>Commission Loisirs</u>	<u>Commission Administrative et Juridique</u>	<u>Commission Sécurité</u>	<u>Commission Communication et Informatique</u>
Michel DUMONT*	David PLATEL*	Sabine VESNAT	Nathalie COLONNA	Louise GERARD	Aurélien ARAGNO*
Philippe CORMEE	Alain SALMASO	Caroline NAVAILLES	Stéphanie RELUT*	Caroline NAVAILLES	Dan ZLOTNIK
	<u>Syndics :</u> Philippe CORMEE	<u>Syndics :</u> Paulo PINTO Alain VINCENT	<u>Syndics :</u> Sophie GORINS* Marie-Christine METEREAU Alain VINCENT	<u>Syndics :</u> Sabine VESNAT	<u>Syndics :</u> Alain VINCENT Sabine VESNAT
Tenue des comptes et des différents registres comptables de l'AFUL. Détenation de l'encaisse. Gestion des comptes en banque ou chèques postaux pour le compte de l'AFUL.	Travaux courants Travaux exceptionnels votés en A.G.E (de la mise en concurrence à la réception du chantier). Gestion du personnel (jardiniers et des espaces verts) et de leurs outils de travail.	Administratif du C.D.L. (invitations, fiches familiales, droits d'accès). Administration du Centre de Loisirs (gestion du personnel et des infrastructures, réalisation de mises en concurrence / appel d'offres quand nécessaire).	Veille juridique. Application du Cahier des charges. Accueil des nouveaux résidents.	Sécurité du C.D.L. (gardiennage, codes d'accès et caméras du C.D.L.). Sécurité de la résidence (rondes, voisins vigilants). Sécurité des événements.	Prestataire Informatique. Site internet. Réseau Câblé. News, Parc Infos et autres communications. Tournages

Une optimisation de la répartition des postes a été réalisée en cours d'année.

Election de nouveaux membres au Comité Syndical

Se présentent au vote de l'Assemblée Générale sur l'élection des membres du Comité Syndical :

- Sophie GORINS (3^{ème} mandat)
- Stéphanie RELUT (2^{ème} mandat)
- David PLATEL (3^{ème} mandat)
- Marie-Christine METEREAU (1^{er} mandat)
- Sabine LINDEN (1^{er} mandat)
- Hichem BEN AZIZA (1^{er} mandat)
- Jean-Luc MERIGOUT (1^{er} mandat)
- Yves FAVIERE (1^{er} mandat)
- Romain DEGIEN (1^{er} mandat)
- Philippe GUIMPIER (1^{er} mandat)

Étant entendu que la composition définitive du Comité Syndical sera communiquée aux résidents courant mars 2026.

La commission des finances examine les questions liées au budget et au fonctionnement. A ce titre, elle doit avoir une vision globale, et d'une certaine manière, stratégique sur le plan financier et économique dans le respect des exigences statutaires. Le bilan présenté cette année s'inscrit dans cette volonté d'équilibre et de respect du mandat qui nous a été confié par les résidents.

Bilan de l'exercice 2025 :

Vous trouverez ci-après, les documents suivants :

- L'état préparatoire du bilan simplifié du 01/01/2025 au 31/12/2025 ;
- L'état préparatoire au compte de résultat simplifié ;
- La proposition de budget pour l'exercice 2026.

Les comptes définitifs de 2025 (bilan actif/passif détaillé) sont disponibles sur notre site internet, rubrique « documents confidentiels », ou consultables au bureau de l'AFUL exclusivement sur rendez-vous aux heures d'ouverture du secrétariat.

Les charges courantes de 2025 se sont élevées à la somme de 668 982 euros et les dépenses liées aux investissements et travaux ont été comptabilisés pour la somme de 88 600 euros, ceci comprend le Renault MASTER, Kiosque, volet pergola, balayeuse, machine à mousse.

Le budget prévisionnel ayant été soumis à votre approbation lors de la précédente Assemblée Générale faisait état de 745 350 euros de dépenses / charges.

Les recettes de 2025 ont été de 754 460 euros dont 720 960 euros de cotisations, 8 944 euros de recettes liées aux tournages, 5 000 euros de frais de vente, 6 988 euros de location de snack, 1 573 euros de fermage et 9 564 euros d'intérêt et 530 euros de réédition de carte d'accès au CDL.

Cette année encore nous avons limité au maximum le recours aux entreprises extérieures, dans le but que les économies réalisées nous permettent de financer les travaux de la cuisine sans faire d'appel exceptionnel de fond. Nous avons également étudié la reconstruction des bureaux de l'AFUL ainsi que de l'atelier, des travaux qui deviennent urgents au vu de l'état des bâtiments.

Budget prévisionnel de l'exercice 2026 :

Les charges courantes sont budgétées à 642 160 euros et les investissements seront de 105 200 euros. Le total des dépenses imputables à l'exercice 2026 s'élèvera donc à la somme de 721 660 euros.

Pour des raisons de suivi et de comparaison plus facile avec le bilan comptable, nous avons changé la présentation du budget avec des lignes correspondant aux comptes comptables.

Actif		Au 31/12/2025		Au 31/12/2024
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net
Frais d'établissement (I)				
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles			
	Frais de développement			
	Donations temporaires d'usufruit			
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires ⁽¹⁾			
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes			
	TOTAL			
	Immobilisations corporelles			
	Terrains	142 614	-2 438 720	2 581 335
	Constructions	452 402	40 455	411 946
	Installations techniques, mat. et outillage industriels	-595 017	2 398 264	-2 993 281
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			
	TOTAL			
	Biens reçus par legs ou donations destinés à être cédés			
	Immobilisations financières			
	Participations			
	Créances rattachées à des participations			
	Autres titres immobilisés			15
	Prêts			
	Autres immobilisations financières			-15
	TOTAL			
Total (II)				
Actif circulant	Stocks et en cours			
	Créances clients	11 371		11 371
	Créances reçues par legs ou donations			
	Autres créances	-134		-134
	Charges constatées d'avance	7 060		7 060
	TOTAL	18 298		18 298
	Divers			
	Instruments financiers à terme et jetons détenus			
	Disponibilités	282 428		282 428
	TOTAL (III)	300 727		300 727
Frais d'émission des emprunts (IV)				
Primes de remboursement des emprunts (V)				
Écart de conversion et différence d'évaluation - Actif (VI)				
TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI)		300 727		333 637
Renvois	(1) Dont droit au bail (2) Part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières (3) Dont à plus d'un an (brut)			

Passif		Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Fonds propres	Fonds propres sans droit de reprise		
	Fonds propres statutaires		
	Fonds propres complémentaires		
	Fonds propres avec droit de reprise		
	Fonds propres statutaires		
	Fonds propres complémentaires		
	Écarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves pour projet de l'entité	64 275	-14 075
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Excédent ou déficit de l'exercice	191 177	141 284
	Situation nette (sous-total)	255 453	127 208
	Fonds propres consommables		
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total (I)	255 453	127 208
Autres fonds propres	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total (I bis)		
Fonds reportés et dédiés	Fonds reportés liés aux legs ou donations		
	Fonds dédiés		
	Total (II)		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total (III)		
Dettes	Emprunts obligataires et assimilés		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		
	Emprunts et dettes financières diverses ⁽²⁾		
	Instruments financiers à terme		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 302	76 699
	Dettes des legs ou donations		
	Dettes fiscales et sociales	14 970	16 010
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		113 720
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance		
	Total (IV)	45 273	206 429
	Écart de conversion et différences d'évaluation - Passif (V)		
	TOTAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV+V)	300 727	333 637
Renvois	(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(2) Dont emprunts participatifs		

Édité à partir de Losp V5.41.1

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Cotisations		
	Ventes de biens et services		
	Ventes de biens		
	dont ventes de dons en nature		
	Ventes de prestations de service	744 895	743 154
	dont parrainages		
	Produits de tiers financeurs		
	Concours publics et subventions d'exploitation		
	Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable		
	Ressources liées à la générosité du public		
Charges d'exploitation	Dons manuels		
	Mécénats		
	Legs, donations et assurances-vie		
	Contributions financières		
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	9 720	
	Utilisations des fonds dédiés		
	Autres produits	3 528	9 576
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	758 144	752 731
	Achats de marchandises		
Charges d'exploitation	Variation de stocks		
	Autres achats et charges externes	424 315	477 055
	Aides financières		
	Impôts, taxes et versements assimilés	25 728	25 592
	Salaires	92 284	88 164
	Cotisations sociales	33 529	28 320
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
	Dotations aux provisions		
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
	Reports en fonds dédiés		
Produits financiers	Autres charges	673	704
	TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	576 531	619 836
	1. Résultat d'exploitation (I-II)	181 613	132 894
	De participations		
Charges financières	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés	9 564	8 536
	Reprises sur dépréciations et provisions		
	Différences positives de change		
	Produits des immobilisations financières cédées		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (III)	9 564	8 536
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges financières	Intérêts et charges assimilées		
	Différences négatives de change		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
	TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (IV)		
	2. Résultat financier (III-IV)	9 564	8 536
	3. Résultat courant avant impôt (I-II+III-IV)	191 177	141 430

Édité à partir de Looop VS-01.3

	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (V) Total		
Charges exceptionnelles (VI) Total		
4. Résultat exceptionnel (V-VI)		
Participation des salariés aux résultats (VII)		
Impôts sur les bénéfices (VIII)		
Total des produits (I + III + V)	767 708	761 267
Total des charges (II + IV + VI + VII + VIII)	576 531	619 983
EXCÉDENT OU DÉFICIT	191 177	141 284
Évaluation des contributions volontaires en nature		
Contributions volontaires en nature		
Dons en nature		
Prestations en nature		
Bénévolat		
Total		
Charges des contributions volontaires en nature		
Secours en nature		
Mises à disposition gratuite de biens		
Prestations en nature		
Personnel bénévole		
Total		

BUDGET PREVISIONNEL 2026	
RECETTES / PRODUITS	
Cotisations des résidents non démissionnaires (598 lots) : 1200 € de cotisation annuelle	717 600,00 €
Cotisations des résidents démissionnaires (3 lots) : 1120 € de cotisation annuelle	3 360,00 €
Location du snack du samedi 16 mai au dimanche 13 septembre 2026	8 820,00 €
Location du champ (annuel)	1 580,00 €
Tournages	8 000,00 €
Intérêts des livrets d'épargne	8 000,00 €
TOTAL GENERAL DES RECETTES / PRODUITS :	747 360,00 €

DEPENSES / CHARGES	
COMMISSION DES FINANCES	
Gaz bureau AFUL	4 300,00 €
Eau bureau AFUL	210,00 €
EDF bureau AFUL	1 500,00 €
Fournitures administratives	4 000,00 €
Nettoyage du bureau AFUL	3 800,00 €
Rémunération chargée Alexandra (Secrétaire assistante)	42 000,00 €
Location salle AG	1 000,00 €
Assurances	6 300,00 €
Honoraire comptable	10 000,00 €
Cadeau fin d'année salariés	300,00 €
Etenne (la poste)	50,00 €
Frais de banque	3 750,00 €
Trésor Public (Taxe foncière et contribution audiovisuel)	27 000,00 €
Salaires chargés (jardiniers)	125 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION DES FINANCES	229 210,00 €

COMMISSION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE	
Budget juridique relatif à l'application du Cahier des charges (frais de recommandés, d'Avocats et de procédures)	10 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE	10 000,00 €

COMMISSION SECURITE	
Vidéosurveillance du Centre de Loisirs et de l'AFUL (contrat SECURITAS)	2 000,00 €
Gardiennage du Centre de Loisirs sur l'année 2026	60 000,00 €
Travaux sur portail d'accès parking CDL	6 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION SECURITE	68 000,00 €

COMMISSION COMMUNICATION / INFORMATIQUE / CABLE /TOURNAGES	
Informatique	15 500,00 €
Entretien du réseau câblé	5 000,00 €
Envoi postal et télécommunication	1 600,00 €
Abonnement téléphone et box internet	1 410,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION COM / INF / CABLE / TOURNAGES	23 510,00 €

COMMISSION DES LOISIRS / CENTRE DE LOISIRS	
Petit équipement CDL (ballon, vaisselle, décoration...)	2 500,00 €
Consommation alimentaire (buffet, goûter, boissons...)	5 000,00 €
Nettoyage CDL	26 000,00 €
Forfait balles jaunes	150,00 €
Animation CDL (concert, photographe, DJ...)	8 000,00 €
Rémunération chargée des Maîtres-Nageurs Sauveteurs	25 000,00 €
Activité sportive et détente (yoga, aquagym...)	2 000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION LOISIRS	68 650,00 €

COMMISSION TRAVAUX ET ESPACES VERTS	
Agencement et aménagement (volet pergola, protection PAC et pédiluve)	8 000,00 €
Cuisine snack	25 700,00 €
Vidéo surveillance	15 000,00 €
Matériel du parc (aspirateur à feuilles, remorque...)	25 000,00 €
Electricité (Horloge éclairage tennis et autres)	6 500,00 €
Entretien chalet	300,00 €
Vêtement de travail	3 000,00 €
EDF CDL	50 00,00 €
Eau espaces verts	200,00 €
Eau piscine	3 000,00 €
Carburant	6 000,00 €
Gazole non routier	3 800,00 €
Produits entretien piscine	12 000,00 €
Dioxyde de carbone	20 000,00 €
Gaz CDL	3 500,00 €
Fournitures entretien du parc	1 000,00 €
Fournitures espaces verts	15 000,00 €
Fournitures entretien CDL	12 000,00 €
Fournitures entretien piscine	5 000,00 €
Fournitures entretien machine/matériel	5 000,00 €
Petit équipement snack	14 000,00 €
Protection frelons guêpes pièges chenilles	1 000,00 €
Sous-traitance espaces verts	20 000,00 €
Location cuve CO2	8 000,00 €
Location matériel parc	20 000,00 €
Entretien et réparation du snack	25 000,00 €
Entretien et réparation piscine (vannes, porte chlore et autres)	14 000,00 €
Reprise des serrures et des clés du CDL	6 000,00 €
Contrat entretien PAC	2 800,00 €
Entretien et réparation automobile et engins agricole	6 000,00 €
Maintenance contrôle d'accès cartes	1 000,00 €
Maintenance défibrillateur	1 000,00 €
Assurances	6 400,00 €
Vérifications réglementaires du CDL	1 500,00 €
Déplacement	210,00 €
Déchèterie	700,00 €
Pharmacie	400,00 €
TOTAL DEPENSES COMMISSION TRAVAUX ET ESPACES VERTS	347 990,00 €

Rapport de la Commission Travaux et Espace Verts

Sur l'année 2025, nous avons poursuivi nos efforts sur l'entretien de nos espaces verts et de notre CDL par de nombreux travaux et/ou rénovation : l'installation de stores sur notre Pergola pour optimiser son utilisation en été lorsqu'il pleut ou en hiver pour nos événements comme Halloween ou la visite du Père Noël, puis le remplacement de notre camion benne qui avait plus de 20 ans et qui donnait des signes de faiblesse, ensuite l'installation d'un chalet pour faciliter la restauration mais aussi la finalisation de la pose des joints périphériques de la piscine ...

La maîtrise de nos dépenses avec l'aide apportait par les bénévoles (membres de l'AFUL ou non) nous a permis de réaliser quelques gains : Implantation des stores sur notre Pergola (Coût final : 26000€ au lieu de 60 000€ initialement estimé par un installateur de cette même marque), finalisation de l'implantation des joints périphériques de la piscine (Pour rappel : Offert par le fournisseur à la suite d'un accord de tournage avec eux : Coût du produit : 12 000€).

L'ensemble des économies réalisées au cours des dernières années nous a permis de réceptionner, sur fin mars et début avril, nos deux nouvelles tondeuses autoportées. Ces nouvelles tondeuses nous ont permis de rattraper plus facilement notre retard sur les tontes mais nous devons continuer à optimiser ce sujet pour cette année. L'implantation de rosiers ainsi que de prairies fleuries a permis d'embellir notre résidence.

Au cours de l'année 2026, nous poursuivrons nos efforts sur l'entretien de nos espaces verts et de notre CDL par de nombreux de travaux et/ou de rénovations. Bien entendu, nous continuons notre travail sur l'implantation d'une nouvelle cuisine et sur la rénovation du kiosque snack.

Par ailleurs, nous allons continuer notre focus sur la sécurisation de nos équipements afin de répondre aux normes qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement du CDL ainsi que pour l'entretien de nos espaces verts. Nous continuerons l'entretien et l'aménagement de nos espaces verts comme le remplacement ou l'implantation de barrières normandes à la suite de la restitution de terrains, le remplacement de certains arbres malades, l'entretien des sous-bois, des fossés et des haies. En début d'année, nous continuerons nos implantations de prairies fleuries dans nos espaces verts pour continuer de les embellir et pour limiter les surfaces de tonte.

Rapport de la Commission Loisirs

Pour la saison 2025, nous avons noté une fréquentation dans le bassin et dans les infrastructures un peu moins intenses que les années précédentes. Les conditions météorologiques de cette saison ont été très favorables. Un beau mois de juin, août et septembre également. Un mois de juillet mitigé avec de fortes pluies. Une forte fréquentation à noter, surtout 2^{ème} quinzaine de mai et au mois de juin. Une belle saison 2025, possible grâce à la détermination, au dévouement et à la motivation des bénévoles de la commissions Loisirs, de l'AFUL ainsi que des jardiniers, des maîtres-nageurs, des gardiens et de notre secrétaire.

Nous avons tout mis en œuvre pour vous proposer des activités nautiques, gym et de belles soirées animées par notre équipe de choc !

LA PISCINE

Une présence autour du bassin d'environ 190 transats fixes.

Les transats blancs sont restés disponibles sur les espaces verts derrière la piscine, beaucoup moins

utilisés cette année. Mise à disposition des parasols dès l'ouverture de la piscine.

Ouverture du plongeoir avec un protocole de sécurité les après-midis, pour le plus grand plaisir des enfants et des grands.

Une nouvelle équipe de maitres-nageurs a assuré la sécurité autour du bassin. Leurs horaires ne leur permettaient pas une présence le matin les lundis, mardis, jeudis et vendredis afin d'assurer la mise en place des parasols et autres demandes de résidents et ceci dans un souci d'économie.

LE SNACK

Une nouvelle équipe a assuré la saison 2025 avec quelques soucis au départ dû à une partie de leur staff qui n'était plus présent à l'ouverture. Sandra Murat a donc assuré la saison dans des conditions particulières. Nous l'en remercions même si nous constatons une légère baisse de qualité dans la diversité des plats mais l'accueil des résidents est nettement supérieur à l'année précédente. Les conditions climatiques du mois de juillet ne leur ont pas permis d'assurer les heures et jours d'ouverture attendus. Des ajustements seront à prévoir en 2026, mais dans l'ensemble la saison 2025 a rempli ses objectifs.

L'espace restauration sous la pergola a été un franc succès. L'installation de plexis a permis d'éviter les grosses pluies mais laisse encore passer quelques gouttes. L'équipe des travaux travaille sur ce souci.

ANIMATIONS

Maintien des activités au sein du CDL : le baby-foot, mini-golf, pétanque, tennis, ping Pong à dispositions des usagers. Aquagym qui reste une référence sur la saison.

Organisation des concerts et des soirées DJ. Nous vous remercions d'avoir été aussi nombreux à y participer. Les soirées « mousse et ado » rencontrent toujours autant de succès.

LES LÉSIGNADES

Les Lésignades 2025 ont rencontré cette année encore un joli succès. Nos animateurs et organisateurs ont fait en sorte que tous participent et s'amuse le plus possible. Un grand merci aux organisateurs pour le planning exceptionnel proposé à nouveau cette année, et aux bénévoles qui ont permis à tous de participer.

Les Lésignades permettent aux nouveaux résidents de découvrir le centre de loisirs, de rencontrer d'autres résidents, de participer aux joutes sportives et de partager d'autres moments de convivialité. C'est un moment important pour la vie de notre résidence.

Nous remercions chaleureusement les participants, tous les capitaines et les bénévoles qui nous ont aidé durant cette semaine. Nous en profitons pour inviter tous ceux qui souhaiteraient rejoindre l'équipe des capitaines à se rapprocher de l'AFUL.

ACCES AU CENTRE DE LOISIRS

Les fiches familiales sont à jour, n'attendez pas l'ouverture du CDL pour mettre votre fiche à jour si besoin.

Pour rappel, l'accès au Centre de Loisirs se fait via les portiques. Ils sont activés grâce à votre carte. Cette dernière est strictement personnelle et ne doit pas être fournie à une tierce personne. Des contrôles ponctuels sont mis en place, en cas de non-respect la carte sera conservée.

Concernant les invitations, les bracelets seront renouvelés en 2026 vu le retour positif de l'enquête de satisfaction. N'oubliez pas que vous êtes responsables de vos invités, que vous devez rester avec eux jusqu'à leur départ du CDL, et que leur comportement sera sous votre responsabilité.

ENQUETE DE SATISFACTION

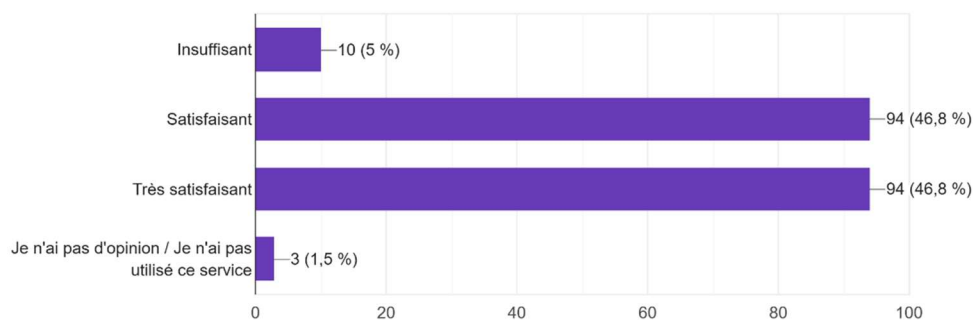
Merci aux résidents qui ont pris le temps de répondre au questionnaire de satisfaction.

Nous constatons que vous êtes nombreux à y répondre. Cette année, vous avez été près de 205 à nous donner votre avis.

Il en ressort les éléments suivants :

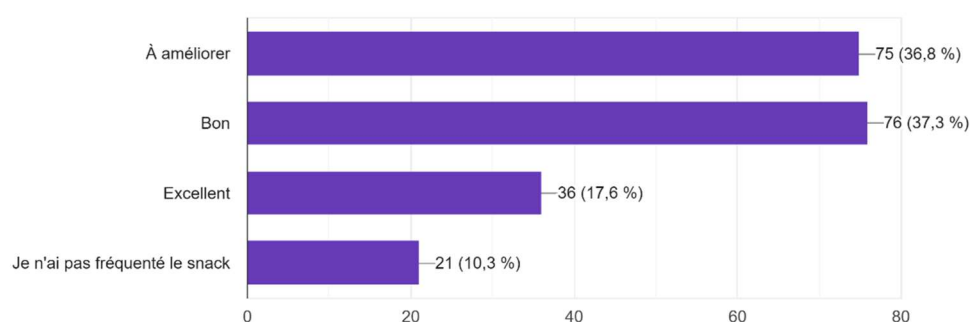
Comment évaluez-vous la sécurité et le gardiennage au sein du Centre de Loisirs ?

201 réponses



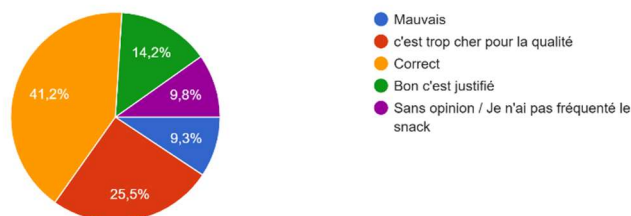
Concernant le snack "La Paillote DU PARC", comment jugez-vous la qualité des produits et du service ?

204 réponses



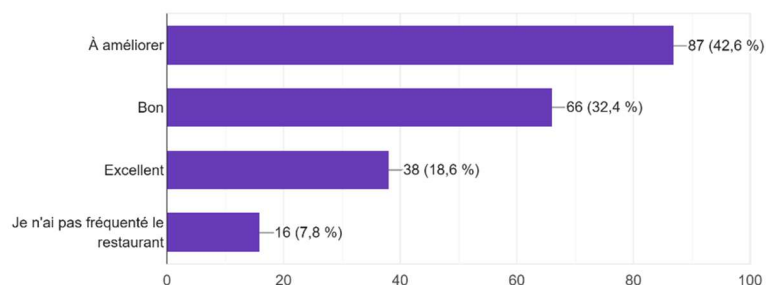
Comment jugez-vous le rapport qualité/prix du snack "La Paillote DU PARC" ?

204 réponses



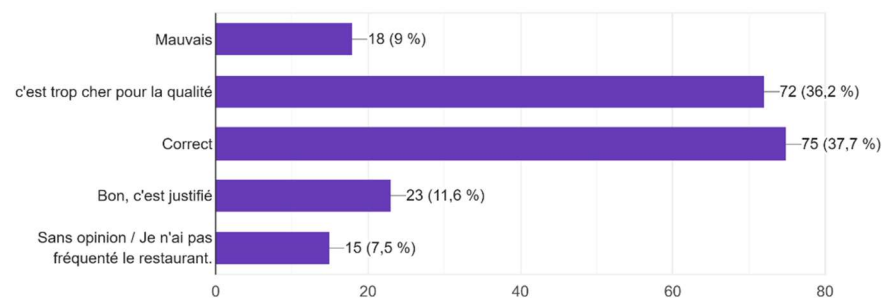
Concernant le restaurant "La Paillote DU PARC", comment évaluez-vous l'expérience générale (choix des plats, service, ambiance) ?

204 réponses



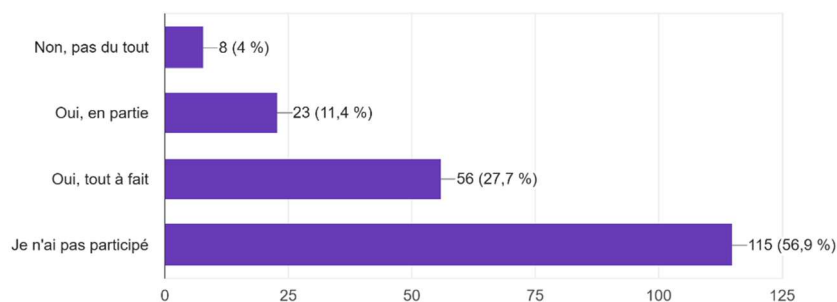
Comment jugez-vous le rapport qualité/prix du restaurant "La Paillote DU PARC" ?

199 réponses



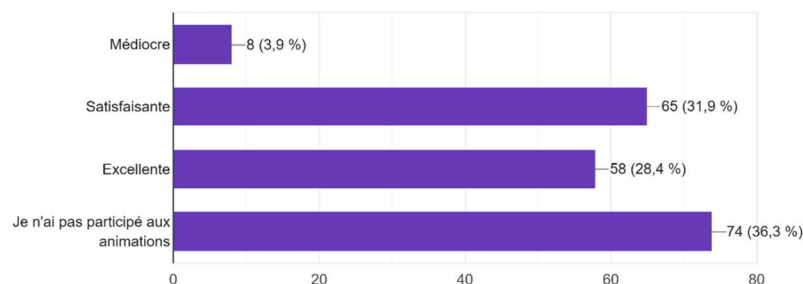
Les Happy Hours proposés par le bar de "La Paillote DU PARC" ont-ils répondu à vos attentes ?

202 réponses



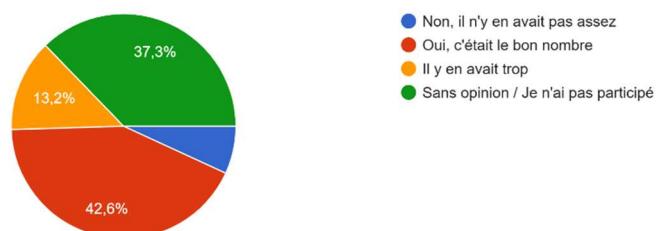
Dans l'ensemble, comment évaluez-vous la diversité et la qualité des animations, activités et soirées organisées par le Centre de Loisirs ?

204 réponses



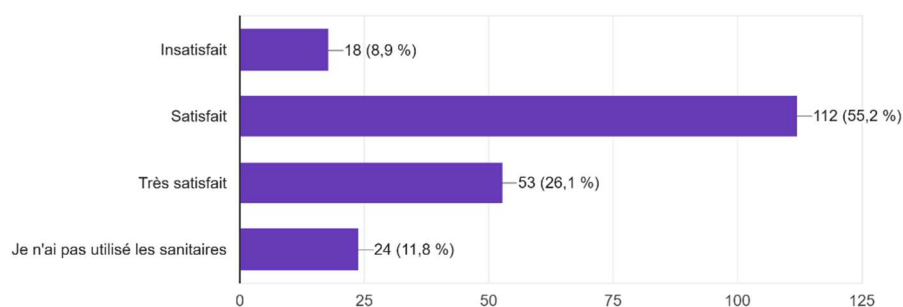
Le nombre de soirées organisées par le Centre de Loisirs a-t-il été suffisant selon vous ?

204 réponses



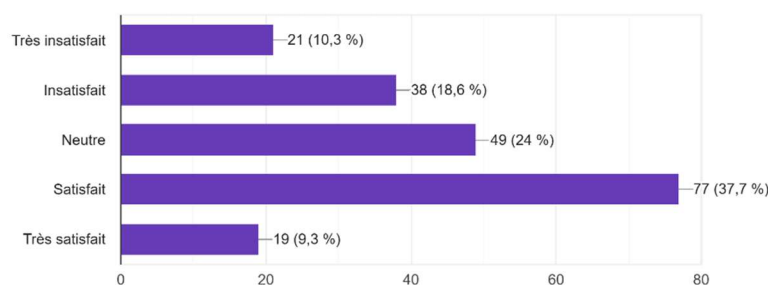
Quel est votre niveau de satisfaction concernant la propreté et l'état des sanitaires du Centre de Loisirs ?

203 réponses



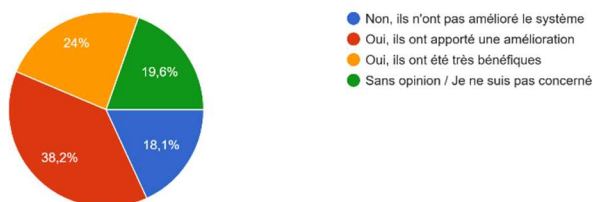
Comment évaluez-vous le système d'invitations tel qu'il était en place au début de la saison ?

204 réponses



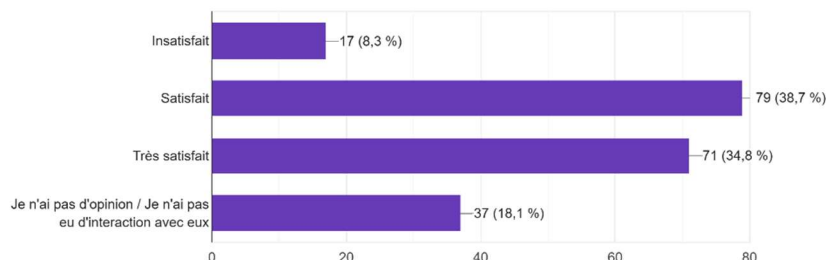
Les ajustements mis en place en cours de saison (invitations non décomptées le soir et lors des soirées à thème, réduction des invitations en cas de forte affluence) ont-ils été bénéfiques ?

204 réponses



Quel est votre niveau de satisfaction concernant le professionnalisme et l'amabilité des maîtres-nageurs ?

204 réponses



COURTS DE TENNIS/BALLE JAUNE

Les cours ont toujours un franc succès avec 581 réservations sur la saison. Vous trouverez l'application à l'adresse suivante : <https://ballejaune.com/club/tennis-du-parc-de-lesigny>

LA SAISON 2026

Nous projetons d'ouvrir le Centre de Loisirs le samedi 16 mai 2026 jusqu'au dimanche 13 septembre 2026. A ces dates auront lieu les traditionnels pots d'ouverture et de fermeture.

Nous avons eu un certain nombre de retours critiques sur l'organisation du Snack. Nous conservons la candidature de Sandra Murat mais nous restons ouverts à toutes autres propositions actuellement à l'étude.

Aucune décision n'est encore prise à ce jour.

Nous serons en mesure de vous présenter l'équipe 2026 lors de notre traditionnel pot d'ouverture le 16 mai prochain !

Concernant les invitations, nous conservons cette année, si acceptation par les votes, l'organisation de l'année précédente afin de gérer vos 28 invitations saisonnières : 20 invitations possibles du lundi au vendredi /8 invitations possibles du lundi au dimanche (donc le weekend, sans dépasser 6 sur le même jour).

Comme vous avez pu le constater en 2025, l'équipe des Loisirs vous propose d'animer et de donner une vie au CDL en dehors de la saison estivale.

Une belle fête d'Halloween a été organisée en novembre dernier.

Nous avons eu la chance d'accueillir le Père Noël dans son authentique traineau en décembre dernier. La prestation « photos de familles » professionnelle a eu moins de succès qu'en 2024 mais nous la conserverons en 2026 peut-être plus tard dans l'après-midi pour permettre à un plus grand nombre d'y participer.

Une soirée tartiflette est prévue fin mars 2026 ! Grand succès et ambiance chaleureuse que nous souhaitons renouveler tous les ans.

Un très grand merci encore à l'équipe Loisirs qui malheureusement s'étirole d'année en année et dont les membres sont vraiment super motivés, accompagnés très souvent de leurs épouses ou conjoints que nous remercions également chaleureusement. **Il faut absolument de nouveaux bénévoles pour continuer à faire vivre notre CDL !**

Nous avons hâte de vous retrouver en 2026 !

REGLEMENT INTERIEUR DU CENTRE DE LOISIRS

Année 2026

Le Centre de loisirs (ci-après dénommé « C.D.L. ») est administré par l'Association Foncière Urbaine Libre du Parc de Lésigny dont les coordonnées sont les suivantes :

Association Foncière Urbaine Libre du Parc de Lésigny - Chemin de l'Ecole - 77150 LESIGNY

Téléphone : 01 70 33 74 76 Courriel : aful@leparcdelesigny.com

Article 1 – Horaires d'ouverture et de fermeture :

Le C.D.L. est ouvert toute l'année, du lundi au dimanche, aux horaires affichés à l'entrée.

La salle de jeux, quant à elle, n'est ouverte qu'en haute saison, aux heures définies par l'AFUL. Il est interdit de séjourner dans l'enceinte du C.D.L. en dehors des heures d'ouverture.

L'AFUL se réserve le droit de modifier ces horaires temporairement ou définitivement à tout moment, au regard d'éventuels incidents, accidents et/ou conditions météorologiques et/ou sanitaires et ce, sans préavis.

Article 2 – Conditions d'accès au Centre de Loisirs :

L'accès au C.D.L. est strictement réservé aux résidents du Parc de Lésigny, en possession de la carte d'accès individuelle et nominative (propriétaires ou locataires titulaires d'un bail) ainsi qu'à :

- Leurs ascendants, leurs descendants (et compagnons de ces derniers âgés de plus de 17 ans) ;
- Toutes autres personnes de leurs choix les accompagnants au C.D.L. (ou accompagnant, avec autorisation écrite de leur part, leurs ascendants et/ou descendants), sous leur entière responsabilité, dans la limite de :
 - 28 invitations individuelles par lot et par an (exception faite pour les enfants de moins de 3 ans pour lesquels aucune invitation n'est nécessaire),
 - 6 invitations maximum par jour et par lot, et selon le vote des résolutions de l'AG Ordinaire du 8 avril 2025 et sous réserve :
 - Du respect par toute personne présente dans l'enceinte du C.D.L. (résident, ascendant, descendant ou invité) des règles de droit commun et du présent règlement intérieur sous peine de sanctions (conformément aux dispositions de l'article 5 des présentes) ;
 - De la mise à jour régulière de leur fiche familiale, conformément aux dispositions de l'article 2.1 ci-après ;
 - Du règlement des charges annuelles et autres frais éventuels imputés à leur lot.

1. Accès en haute saison :

Durant la haute saison (du samedi 16 mai au dimanche 13 septembre 2026), l'accès au C.D.L. se fera fonction des conditions sanitaires soit par les portiques via la carte d'accès personnelle et individuelle avec contrôle du personnel de gardiennage soit sous le contrôle du personnel de gardiennage, après vérification des cartes d'accès.

Pour ce faire, il appartient aux résidents du Parc de Lésigny (propriétaires ou locataires titulaires d'un bail) de :

- Transmettre à l'AFUL dès leur installation une photocopie de leur livret de famille, des pièces d'identité, justificatif de domicile et photo d'identité couleur récente afin de compléter leur fiche familiale (photos récentes comprises pour toute personne âgée de plus de 3 ans) ;
- Mettre à jour régulièrement leur fiche familiale en produisant une photocopie de leur livret de famille (en ce compris les photos qui doivent être changées tous les 5 ans) ; afin que soient créés, modifiés ou maintenus leurs droits d'accès au C.D.L.. En cas d'absence du personnel de gardiennage, l'accès au C.D.L. se fera au moyen de votre carte d'accès individuelle, d'un code d'accès (conformément aux dispositions de l'article 2.2 ci-après).

Il est précisé qu'à tout moment le personnel de gardiennage pourra demander aux personnes présentes dans l'enceinte du Centre de Loisirs de leur présenter leur carte d'accès individuelle.

Il est expressément précisé que les données à caractère personnel des fiches familiales susvisées, indispensables aux fins de gestion des droits d'accès au C.D.L., sont collectées et traitées par l'AFUL dans le respect des dispositions de la Loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et ses décrets d'application.

Les résidents disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données nominatives les concernant, exerçable auprès de l'AFUL par mail ou par voie postale.

2. Accès en basse saison :

Pendant la basse saison (à compter du 13 septembre 2026), l'accès au C.D.L. se fera au moyen de votre carte d'accès individuelle après règlement des charges annuelles et autres frais éventuels imputés à leur lot.

Cette carte personnelle ne devra en aucun cas être communiquée à des tiers, sous peine de sanctions (conformément aux dispositions de l'article 5 des présentes).

3. Accès interdit :

L'accès au C.D.L. est interdit :

- Aux enfants de moins de 8 ans non accompagnés d'une personne majeure (parent ou toute autre personne qui en a la garde) qui en assume la surveillance et la responsabilité.
- Aux personnes en état d'ivresse ou sous l'emprise de la drogue ;
- Aux vélos, patins à roulettes, rollers, patinettes, gyropodes et de tout autre véhicule motorisé ou non ; exception faite des poussettes, des fauteuils PMR (personne à mobilité réduite) ainsi que du matériel et des véhicules nécessaires à l'entretien, la remise en état ou le gardiennage du centre de loisirs. Etant entendu que pour les poussettes, elles devront être stationnées à l'extérieur de l'enceinte de la piscine.
- Aux animaux, même tenus en laisse.

Article 3 – Installations du Centre de loisirs :

Le C.D.L. se compose :

- D'une piscine, d'une patinoire, de trois courts de tennis, de terrains de volley-ball de basket-ball, d'un terrain de pétanque, d'une aire de jeux pour enfants, d'une aire de cardio-training pour adultes, d'une salle de jeux ;
- De bâtiments annexes dont un snack et un local réservé à l'AFUL ;
- D'espaces verts.

Les équipements sportifs et les espaces verts du C.D.L. font l'objet d'un entretien régulier par l'AFUL et doivent être utilisés par les résidents dans les meilleures conditions possibles et dans le souci de les maintenir en parfait état de fonctionnement, sous peine de sanctions (article 5 ci-après).

De ce fait, tout pique-nique (exception faite du goûter des enfants ou des déjeuners sur le pouce) est interdit dans l'enceinte du C.D.L.. La consommation de boissons (verre, canette, bouteille...) est interdite en dehors de l'espace restauration.

Article 4 – Responsabilité :

L'AFUL et le personnel du C.D.L. engagé par ses soins ne sauraient être tenus responsables :

- Des incidents ou accidents survenus à la suite du non-respect du présent règlement intérieur ;
- De toutes pertes et/ou vols survenant dans l'enceinte du C.D.L..

Par ailleurs, tout résident du Parc de Lésigny (propriétaire ou locataire titulaire d'un bail) sera tenu pécuniairement responsable des dégradations qu'il aura directement occasionnées (tant aux installations qu'au matériel du C.D.L.) ou qui auront été occasionnées par un ou plusieurs de ses invités ou par toute autre personne à laquelle il aura transmis sa carte d'accès personnelle.

De plus, l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 mars 2021 a décidé qu'en pareille situation, les cartes du lot de l'ensemble de la famille concernée seraient désactivées pour le reste de l'année civile.

Article 5 – Sanctions :

Le respect du présent règlement intérieur (en ce compris les règlements spécifiques à la piscine et aux terrains de tennis) est assuré tant par l'AFUL que par le personnel du C.D.L. engagé par ses soins voire par intervention des polices municipale et nationale.

Ils peuvent décider à tout moment de l'exclusion temporaire ou définitive d'une personne et/ou de la fermeture du C.D.L. si des abus sont constatés.

REGLEMENT INTERIEUR SPECIFIQUE A LA PISCINE

Année 2026

Article 1 – Horaires d'ouverture et de fermeture :

La piscine est ouverte tous les jours (sauf le lundi matin pour cause d'entretien) du samedi 16 mai au dimanche 13 septembre 2026, aux horaires affichés à l'entrée du C.D.L..

L'AFUL se réserve le droit de modifier temporairement les horaires et le mode de fonctionnement de la piscine en fonction des incidents, accidents et/ou conditions météorologiques et évolution de la crise sanitaire.

Article 2 – Conditions d'accès à la piscine :

La capacité d'accueil maximum instantanée de la piscine est de 700 personnes.

Par mesure de sécurité, de santé publique, de salubrité, et de crise sanitaire, les responsables de la piscine (AFUL et/ou personnel) se réservent le droit de limiter le nombre d'utilisateurs, en suspendant par exemple les invitations.

En cas de dépassement de ces capacités, une fermeture temporaire sera envisagée.

Le petit bassin (pataugeoire), quant à lui, est réservé à l'usage des enfants de 0 à 6 ans sous la surveillance d'une personne majeure responsable. Les adultes n'ont pas à prolonger une position allongée dans le petit bassin et ce, afin de ne pas limiter sa capacité d'accueil. Les seuls adultes autorisés sont les personnes accompagnant les enfants (de 0 à 6 ans).

Enfin, toute personne est tenue de respecter obligatoirement le circuit d'accès aux bassins (douche et pédiluve) et de prendre une douche avant chaque baignade ainsi que de circuler déchaussée sur les plages.

L'accès à la piscine est interdit :

- Aux enfants de moins de 8 ans non accompagnés d'une personne majeure qui en assure la surveillance efficace et permanente aussi bien sur les plages que dans les bassins, douches et/ou sanitaires ;
- Aux personnes porteuses de lésions cutanées suspectes non munies d'un certificat médical de non-contagion et de non contre-indication à la pratique de la baignade ou de la natation.

L'accès au grand bassin est interdit aux personnes ne sachant pas nager (les MNS ou surveillants de baignade étant habilités à apprécier cette notion).

Toutefois, l'accès est autorisé aux enfants portant une ceinture avec flotteurs, des brassards de nage ou une petite bouée sous réserve :

- Qu'ils soient propres ou portent une couche étanche spéciale piscine ;
- Qu'ils soient accompagnés dans l'eau d'une personne majeure responsable.

Article 3 – Piscine surveillée – Cours :

Le grand bassin est surveillé par un Maître-Nageur Sauveteur (ci-après dénommé « M.N.S »), engagé par l'AFUL, tous les jours (sauf le lundi matin pour cause d'entretien) selon les horaires définies par l'AFUL.

Le petit bassin (pataugeoire) est exclusivement placé sous la surveillance de la personne majeure responsable accompagnant l'enfant et non par un M.N.S.

Seuls les M.N.S sont accrédités aux fins de donner des leçons de natation, de sauvetage et de plongeon. Une ligne d'eau peut être réservée à cet effet.

Article 4 – Comportement dans la piscine :

Toute personne se trouvant dans l'enceinte de la piscine doit :

- Adopter un comportement responsable, civique, laïc, sans aucune attitude équivoque pouvant aller à l'encontre de la tranquillité des baigneurs et des bonnes mœurs ;
- Tenir des propos modérés vis-à-vis des autres baigneurs et des responsables ;
- Veiller à maintenir la propreté de la piscine et éviter tout gaspillage de la ressource en eau. Les lignes d'eau sont réservées aux nageurs. Interdiction de monter sur les lignes d'eau.

Des transats sont mis à la disposition des personnes âgées de plus de 12 ans présentes dans l'enceinte de la piscine ; étant entendu que leur réservation par le dépôt d'une serviette ou de tout autre objet est strictement interdite. En cas d'abus, les responsables de la piscine (AFUL et/ou personnel) pourront retirer les serviettes ou tout objets laissés sur les transats. Ces objets seront déposés et conservés au local du personnel de gardiennage.

Aux abords des bassins, les responsables (AFUL et personnel du C.D.L.) ont compétence pour prendre toutes décisions aux fins d'assurer la sécurité et le bon ordre.

De ce fait, ils pourront exclure toute personne ne respectant pas le présent règlement et/ou prendre toute décision utile visant à rétablir une situation normale.

Article 5 – Tenue vestimentaire :

Pour des raisons de sécurité et d'hygiène, l'accès à l'enceinte de la piscine est exclusivement réservé aux personnes se conformant aux règles énoncées ci-dessous :

Après le passage aux douches et au pédiluve obligatoire, l'accès à l'enceinte de la piscine est exclusivement réservé aux personnes dont la tenue de bain doit correspondre aux critères suivants :

- Toute personne doit circuler déchaussée dans l'enceinte de la piscine. Les chaussures de (ville, claquettes, tongs, etc.) doivent être laissées à l'entrée dans les casiers prévus à cet effet, ou bien transportées dans un sac fermé à effet personnel.
- Les tenues de bains doivent être conçues en matière spécifique à la baignade, ajustées près du corps, et dont la longueur ne devra pas couvrir le dessus des jambes et des bras. Seuls les bonnets de bains spécifiques à la natation sont acceptés pour couvrir la tête.
- Les tenues non prévues pour un strict usage de la baignade (shorts, bermudas, sous-vêtements...) les tenues non près du corps et plus longues que le niveau des genoux ou des coudes (robes ou tuniques longues, larges ou évasées) combinaison de plongée, burkini etc. sont interdits.

- Il est interdit de quitter ou de mettre son maillot de bain en dehors des cabines.

Par conséquent, toute personne ne respectant pas ces règles sera exclue de l'enceinte de la piscine.

Article 6 – Interdictions :

Dans l'enceinte de la piscine, il est interdit :

- D'escalader les garde-corps, clôtures, arbustes d'enceinte ou toutes autres séparations de quelque nature qu'elles soient ;
- De courir sur les plages et/ou de se livrer à des jeux pouvant importuner autrui ou causer un danger ;
- De pousser ou jeter une personne à l'eau ;
- De jouer avec des balles ou des ballons sur les plages ;
- De fumer, de vapoter, de cracher, de déféquer et/ou d'uriner ;
- De manger et/ou de jeter des débris hors des emplacements prévus à cet effet ;
- D'apporter et d'utiliser des bouteilles en verre, des verres en verre ou tout autre objet (matériel et/ou appareil) pouvant nuire à autrui ;
- De polluer l'eau, notamment en se baignant le corps enduit de crème solaire (ou tout autre produit) et/ou en se savonnant dans le bassin ;
- De plonger en dehors du plongeur ;
- D'utiliser le plongeur sur ces horaires de fermeture (matérialisée par un panneau et une chaîne) ;
- De pratiquer l'apnée statique ou dynamique et/ou de simuler la noyade ;
- D'utiliser du matériel de plongée tels que masques, tubas, palmes, sauf autorisation expresse des M.N.S ;
- D'utiliser des planches ou tout autre matériel d'aide à la natation en dehors des lignes d'eau, sauf autorisation expresse des M.N.S ;
- D'utiliser des structures gonflables (grosses bouées, matelas, bateaux, fauteuil, animal, etc...).

Article 7 – Sanctions :

En cas de non-respect du présent règlement, des sanctions seront appliquées conformément aux dispositions de l'article 5 du règlement intérieur du C.D.L..

REGLEMENT INTERIEUR SPECIFIQUE AUX TERRAINS DE TENNIS

Année 2026

Article 1 – Horaires d'ouverture et de fermeture :

Les terrains de tennis sont accessibles du lundi au dimanche, aux horaires affichés à l'entrée du C.D.L.. L'AFUL se réserve le droit de modifier temporairement les horaires et le mode de fonctionnement des terrains de tennis en fonction des incidents, accidents et/ou conditions météorologiques d'une part, et/ou en neutralisant un ou deux courts pour organiser des compétitions ou des cours internes d'autre part.

Article 2 – Conditions d'accès aux terrains de tennis :

L'accès aux courts de tennis est strictement réservé :

- Aux joueurs pratiquant le tennis ;
- Aux joueurs présents et ponctuels, en mesure de justifier d'une réservation en cours de validité. La réservation des cours se fait sur **ballejaune.com**.

Les joueurs sont tenus de respecter leur(s) horaire(s) de réservation afin de ne pas pénaliser les autres joueurs. Toute réservation est perdue si les joueurs se présentent avec 15 minutes de retard. Par contre, les joueurs ayant terminé une partie peuvent continuer de jouer si le court est libre.

Article 3 – Cours :

Il est strictement interdit de donner ou de recevoir des cours de tennis rémunérés sous peine d'exclusion immédiate et définitive ; seule l'AFUL pouvant autoriser un professeur à dispenser des leçons de tennis particulières et/ou collectives.

Article 4 – Comportement :

Courtoisie et esprit sportif sont de rigueur afin que chacun puisse profiter des courts dans les meilleures conditions possibles. En outre, le temps d'éclairage des courts est automatique. Néanmoins, à la fin d'une période de jeu, les joueurs sont priés d'éteindre les lumières du court qu'ils quittent dès lors qu'aucun autre joueur ne se présente pour les remplacer.

Article 5 – Tenue vestimentaire :

Sur les courts, le port de chaussures de tennis et d'une tenue correcte et adaptée est obligatoire.

Article 6 – Sanctions :

En cas de non-respect du présent règlement, et notamment (sans que cette liste ne revête de caractère limitatif) en cas de :

- Tenue inappropriée sur les courts ;
- Refus de céder un court à la fin du temps imparti ;
- Hurllement, incorrection ou insulte à l'encontre de toute autre personne (joueur, membre de l'AFUL, personnel du C.D.L.) ;
- Non-respect des règles de réservation des courts ; des sanctions seront appliquées conformément aux dispositions de l'article 5 du règlement intérieur du C.D.L..

1. Bilan d'activité 2025

Activité administrative et réglementaire

- 33 certificats de conformité établis pour les ventes
- 41 demandes de travaux analysées
- 23 demandes diverses ayant nécessité un traitement spécifique
- Plusieurs dizaines de demandes traitées par simple échange

Gestion des non-conformités

- 13 actions engagées en non-conformité
 - Dont 1 dossier en cours auprès de notre conseil juridique en l'absence d'issue amiable

Accueil et information des résidents

- Tenue de réunions d'information à destination des nouveaux arrivants avec délivrance d'un dossier dédié et personnalisé (cahier des charges, certificat de conformité, demande de travaux...)

Modernisation et fiabilisation des outils

- Mutation de nos outils informatiques engagée, en synergie avec notre prestataire informatique
- Retraitement des données de l'état des lieux en vue de l'émission des 601 courriers personnalisés.
- Alimentation du nouvel outil de suivi d'activité avec :
 - Les demandes de travaux validées depuis le 01/01/2024
 - Les certificats de conformité délivrés avec réserves en 2023, 2024 et 2025, pour lesquels des remises en conformité ont été demandées
 - Optimisation de la planification et du suivi des contre-visites

Actions transversales

- Organisation du nettoyage des parties communes restituées lors de ventes, en synergie avec la commission Travaux / Jardins

2. Actions marquantes de l'exercice

- Pergola non conforme : régularisation suite courrier avocat et désactivation des cartes d'accès au CDL.
- Couleur de porte de garage non conforme : régularisation suite courrier avocat
- Volets absents en façade et/ou pignons : régularisation suite mise en demeure d'un des résidents après plusieurs tentatives amiables infructueuses
- Encombrement d'allées de garage et de façades : régularisations via l'envoi de courriers amiables et mises en demeure.
- Empiètements sur les parties communes : restitution de 750 m2 sur l'année lors de ventes
- Nuisances sonores importantes lors d'une location de type « festive » (Airbnb) : Mise en demeure du résident, toute récidive conduisant à sa radiation auprès des plateformes à l'appui de notre cahier des charges (prestation non autorisée au sein du Parc).

3. Et en 2026

Faute de moyens humains suffisants et en raison de la mutation informatique de nos outils, certaines actions ont dû être décalées sur l'exercice suivant, notamment :

- L'envoi des courriers faisant suite à l'état des lieux initié sur la période 2024 / 2025 (retraitement des résultats, normalisation, rapprochement avec les 601 dossiers papier des résidents).
- La réalisation de l'ensemble des contre-visites consécutives aux demandes de travaux validées, afin d'en vérifier la conformité.
- La prise de RDV avec les résidents pour vérifier la remise en conformité demandée lors de l'établissement des certificats de conformité.

4. Opérations en stand-by

En raison du volume d'activité de notre commission, nous ne pouvons encore planifier les opérations suivantes :

- Etat des lieux des routes et trottoirs de la résidence (état, signalétique) en synergie avec la commission travaux.
- Analyse et révision de notre cahier des charges (organisation d'ateliers).

5. Rappels et précisions présentés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire

À l'occasion de l'Assemblée Générale, la commission juridique rappellera et précisera les points suivants :

- Le certificat de conformité
- Les demandes de travaux : les étapes du processus de validation
- Les conditions de mise en location d'un bien au sein de notre résidence
- La notion de « résident » du Parc de Lésigny

Rapport de la Commission Sécurité

Le maintien du gardiennage a permis d'assurer la sécurité du site. On regrettera des incivilités commises par des personnes qui sont rentrées sans autorisation dans le CDL avec l'aide de résidents, par des personnes invitées ou par des résidents eux-mêmes ce qui a nécessité soit l'intervention de la Police Nationale et/ou soit de bénévoles de l'AFUL pour résoudre ces problèmes. Le début de la saison a été très compliqué sur ces points là et dès que nous avons mentionné la retenue temporaire de certaines cartes d'accès, le nombre d'incivilités a baissé drastiquement. Nous recommandons et nous réitérons notre souhait de bien respecter le règlement du CDL, de la piscine et des invitations mais aussi de l'ensemble des personnes impliquées dans le bon fonctionnement du CDL : les agents de sécurité, les MNS, le personnel du restaurant et de l'AFUL, les intervenants extérieurs et bien entendu les bénévoles de l'AFUL. Le CDL est notre bien à tous et nous devons tous être conscients que ce lieu est commun et partagé avec l'ensemble des résidents. Une attitude bienveillante, agréable et respectueuse des personnes et des lieux est fortement conseillé pour que le CDL reste un lieu chaleureux, propre et convivial.

D'un point de vue technique, nous avons rénové notre alarme du CDL et nous poursuivrons notre travail sur les caméras.

CAMBRIOLAGES :

Nous avons continué à travailler sur des solutions pour la sécurité des résidences du parc et quelques réunions d'échanges ont été programmées pour recueillir les attentes de chacun en fonction de nos possibilités mais surtout dans le reste du droit des personnes et de notre environnement.

Pour rappel : APPLICATION VOISINS VIGILANTS

Pour une plus grande tranquillité et le désir de lutter ensemble contre l'insécurité, n'oubliez pas de vous inscrire sur l'application à télécharger sur votre téléphone et le site accessible avec l'adresse suivante : www.voinsvigilants.org

Vous pouvez ainsi alerter les adhérents de tous faits ou comportements suspects ou délictueux depuis votre téléphone portable. Ce message sera transmis par SMS ou courriel à l'ensemble de la communauté.

Rapport de la Commission Communication et Informatique

Après une année 2024 de transition, 2025 a permis de stabiliser nos nouveaux outils et d'engager la modernisation de nos services de proximité.

1. Consolidation des acquis et performance (Bilan 2025)

Généralisation du numérique : La dématérialisation (Acrobat Pro, Yousign) est désormais pleinement opérationnelle, permettant une gestion administrative plus fluide et une réduction des délais de traitement.

Optimisation budgétaire : Le changement de matériel d'impression a été finalisé, confirmant une division par quatre des coûts de fonctionnement sur ce poste.

Infrastructures : Le déploiement de la fibre optique est une réalité pour **75 % des résidents** à ce jour.

2. Une communication plus proche et interactive

Dynamisation des échanges : Utilisation accrue des outils de messagerie instantanée (WhatsApp) et de la plateforme de réservation (Balle jaune) pour simplifier le quotidien des résidents.

Vie de la résidence : Succès des événements de convivialité (projections, animations familiales) qui ont permis de renforcer le lien social au sein du Parc.

3. Cap sur 2026 : Vers une interface unifiée

L'année 2026 marquera une étape majeure avec :

Refonte du portail web : Création d'un nouveau site internet plus moderne, sécurisé et intuitif.

Innovation mobile : Lancement de l'étude pour une **application mobile dédiée**, visant à centraliser toutes les informations et services de l'AFUL dans la poche des résidents.

Interactivité renforcée : Déploiement de sondages numériques pour intégrer davantage l'avis des propriétaires dans les décisions de la commission.

Point sur les Tournages – Accueil nouveaux résidents

Les tournages

Le parc de Lésigny et son cadre attirent les sociétés de production pour des tournages de publicité ou de court-métrage. Encore cette année nous avons accueilli 12 tournages pour une recette totale de 9 800 euros.

Dans l'ensemble, les tournages se passent bien et mettent en valeur notre résidence.

Cependant nous sommes confrontés quelque fois à des tournages sauvages qui posent des problèmes d'accès et de voisinage, et qui représente un manque à gagner pour l'AFUL.

L'AFUL fait tout son possible pour mettre en place des procédures et des sanctions pour dissuader au maximum ces tournages sauvages.

Nous vous invitons donc à vous rapprocher de l'AFUL lorsque vous êtes contacté par des sociétés de production ou autres demandeurs pour encadrer au mieux ces événements et assurer la sécurité et la tranquillité de tous.

Accueil nouveaux résidents

Pour s'assurer que la résidence garde son cadre de vie si particulier et que tous les résidents puissent y vivre en harmonie avec son fonctionnement. L'AFUL organise des réunions d'accueil pour les nouveaux résidents. Celle-ci permet d'expliquer l'histoire de la résidence et de présenter le cahier des charges dans un cadre chaleureux.

Chaque année un certain nombre de vente a lieu, 27 pour l'année 2025, ce qui démontre l'importance de cet accueil pour garder l'essence même du parc.

**Assemblée Générale Ordinaire
Pouvoir**

Je soussigné(s) (nom, prénom).....,
domicilié(e).....,
propriétaire du lot n°.....de l'ensemble immobilier « Le Parc de Lésigny »,
agissant en qualité de membre de l'Association Foncière Urbaine Libre « Le Parc de Lésigny »,
Donne pouvoir à
domicilié(e).....,
agissant en qualité de :

- ☐ Conjoint
☐ Ascendant
☐ Descendant
☐ Propriétaire du lot n° de la résidence « Le Parc de Lésigny »,

Aux fins de me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le :

Mardi 10 mars 2026, à 20 heures 30 précises
Salle des fêtes de l'Entre Deux Parcs Avenue des Hyverneaux – 77150 Lésigny

et pour agir en mon nom, lieu et place sur tous les points figurant à l'ordre du jour qui m'a été adressé.

Fait à le/...../ 2026

Signature (précédée de la mention « **BON POUR POUVOIR** ») :

Rappels :

- Pensez à communiquer vos intentions de vote à la personne à laquelle vous donnez pouvoir ;
- L'accès à la salle est subordonné à la présentation d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans règle de quorum, et les décisions sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.